



## Erse ApS

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36698896

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.03.2022

---

**Claus Møller**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Erse ApS

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36698896

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Claus Møller, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Erse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.03.2022

**Direktion**

**Claus Møller**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Erse ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erse ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28.03.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, besiddelse af værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder, investering i kunst samt anden hermed efter direktionens skøn, beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 2.588 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat 15.211 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		296.026	208.307
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.191	0
Andre eksterne omkostninger		(208.313)	(101.238)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>94.904</b>	<b>107.069</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		887.348	1.228.992
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		1.021.722	0
Andre finansielle indtægter	1	640.945	3.449.038
Andre finansielle omkostninger		(39.460)	(137.786)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.605.459</b>	<b>4.647.313</b>
Skat af årets resultat	2	(17.000)	3.000
<b>Årets resultat</b>		<b>2.588.459</b>	<b>4.650.313</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
Overført resultat		2.531.259	4.593.813
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.588.459</b>	<b>4.650.313</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		8.295.000	7.924.530
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		637.080	637.080
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>8.932.080</b>	<b>8.561.610</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	2.193.652
Kapitalandele i kapitalinteresser		4.090.722	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.842.636	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.575.865	7.952.556
Andre tilgodehavender		400.000	400.000
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>14.909.223</b>	<b>10.546.208</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.841.303</b>	<b>19.107.818</b>
Udskudt skat		48.000	65.000
Andre tilgodehavender		8.842	22.450
Tilgodehavende skat		0	100.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.842</b>	<b>187.450</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>319.652</b>	<b>1.437.439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>376.494</b>	<b>1.624.889</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.217.797</b>	<b>20.732.707</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.021.722	2.143.652
Overført overskud eller underskud		14.080.973	10.427.784
Forslag til udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
<b>Egenkapital</b>		<b>15.210.895</b>	<b>12.678.936</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.279.372	4.347.372
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>4.279.372</b>	<b>4.347.372</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	68.000	68.304
Ansvarlig lånekapital		1.830.626	0
Deposita		102.732	20.539
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.914	20.622
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		320.883	273.554
Anden gæld		2.389.375	3.316.534
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.727.530</b>	<b>3.706.399</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.006.902</b>	<b>8.053.771</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.217.797</b>	<b>20.732.707</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	2.143.652	10.427.784	56.500	12.678.936
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(56.500)	(56.500)
Overført til reserver	0	(2.143.652)	2.143.652	0	0
Årets resultat	0	1.021.722	1.509.537	57.200	2.588.459
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51.000</b>	<b>1.021.722</b>	<b>14.080.973</b>	<b>57.200</b>	<b>15.210.895</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	17.636	16.000
Dagsværdireguleringer	623.309	3.433.038
	<b>640.945</b>	<b>3.449.038</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	17.000	(3.000)
	<b>17.000</b>	<b>(3.000)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.924.530	637.080
Tilgange	363.279	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.287.809</b>	<b>637.080</b>
Årets dagsværdireguleringer	7.191	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.191</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.295.000</b>	<b>637.080</b>

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,00 % pr. 31.12.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,7 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 269 m2, der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus. Den faktiske leje pr. m2 for ejendomme udgør 1.100 kr. mod 845 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været mindre tomgang i forbindelse med fra- og indflytning.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 8.295 t.kr. mod 7.925 t.kr. sidste år. Der

har været tilgange på 363 t.kr samt en ændring af dagsværdien på 7 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Kapitalandele i kapital- interesser kr.	Tilgode- havender hos kapital- interesser kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	50.000	0	0	4.100.000	400.000
Tilgange	0	3.069.000	1.842.636	0	0
Afgange	(50.000)	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.069.000</b>	<b>1.842.636</b>	<b>4.100.000</b>	<b>400.000</b>
Opskrivninger primo	2.143.652	0	0	3.852.556	0
Andel af årets resultat	1.269.382	1.021.722	0	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	0	623.309	0
Tilbageførsel ved afgange	(3.413.034)	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.021.722</b>	<b>0</b>	<b>4.475.865</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.090.722</b>	<b>1.842.636</b>	<b>8.575.865</b>	<b>400.000</b>

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	68.000	68.304	4.279.372	4.076.068
	<b>68.000</b>	<b>68.304</b>	<b>4.279.372</b>	<b>4.076.068</b>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 8.295 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og kunst.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.